KORRESPONDENT
HANDLOWY, PRZEMYSŁOWY I ROLNICZY

Korrespondent Handlowy, Przemysłowy i Rolniczy, wychodzi dwa razy na tydzień przy Gazecie Warszawskiéj.

Dnia 22 Czerwca — Nro 48. — Roku 1844.

MYŚLI

Do urządzenia siedzib czynszowych w dobrach prywatnych

W czasie kiedy u nas zaczyna się podnosić głos za przyjęciem *systemu stałego urządzenia i oczynszowania siedzib włościańskich w dobrach prywatnych* i za zrzeczeniem się pańszczyzny, która dotąd z takich siedzib jest wymaganą, nie od rzeczy może będzie podać interesowanym w tem, następujące myśli.

Wielu jeszcze bardzo trzyma się dawnéj wiary, że tylko przy utrzymywaniu siedzib pańszczyznianych jest możność gospodarowania w dobrach ziemskich, że tylko w tym środku jest warunek otrzymania z dóbr ziemskich pożądanych dochodów, i że urządzenie siedzib czynszowych w miéjsce pańszczyznianych, może być zawodne, bo włościanie jedyni do takich siedzib konkurenci, nie mają jeszcze usposobienia na czynszowników.

Podług tego odpowiedzieć wypada na trzy następujące pytania,—to jest:

1.) Czyli można gospodarować w dobrach bez pańszczyzny?

2) Co jest korzystniéj zém pod względem utrzymania dóbr w pomyślnym stanie i zapewnienia z nich pożądanego dochodu, czyli systemat pańszczyzniany lub czynszowy?

3) Czyli można dopuszczać zawód w dochodach, przy zaprowadzeniu siedzib czynszowych, a mianowicie z powodu jakoby nieusposobienia włościan naszych na czynszowników?

Co do pierwszego. Jeżeliby dotychczasowe obszary folwarczne w dobrach, były pozostawione jak są i gdyby obok takiego stanu rzeczy teraźniejsze siedziby pańszczyzniane zostały oczynszowane, w takim przypadku można się zgodzić z zdaniem, że prowadzenie na takich folwarkach gospodarstwa rolnego byłoby trudne, a może i niepodobne; ale kto chce znaleść dobro w oczynszowaniu siedzib włościańskich, niech raczy uznać koniecznym warunek: *zmniejszenie obszarów folwarcznych i oddanie* odpadłych stąd części ziemi na siedziby czynszowe; a gdy ten warunek będzie wykonany, wtedy folwark zmniejszony przy pomocy machin teraz już dość upowszechniających się, jako to: młockarni, sieczkarni, (a może udokładni się kiedy i pomyślana już machina do żniwa) i przy zobowiązaniu czynszowników do niejakich pomocy, czyli tak zwanych szarwarków, np. do wyorania pewnéj ilości morgów roli, do wykoszenia lub wyżęcia jakiéj ilości morgów zboża lub łąki, do przewiezienia przez oznaczoną ilość mil drogi, zboża; do wysuszenia oznaczonéj ilości morgów siana i t. p. może być łatwo usłużony parobkami i fornalami w robotach sprzężajnych, a wyrobnikami w robotach ręcznych, czyli tak zwanych pieszych.

Co do drugiego. Że się stan dóbr ziemskich przy zaprowadzeniu systemu czynszowego wzniesie, i że się o tyle wzniesie stan całego kraju, to jest więcéj jak pewne; potrzeba tylko przyjąć konieczny warunek, aby posiadacze siedzib czynszowych byli posiadaczami wieczystemi sami i w swych następcach; to jest: aby takie prawo, całkiem ich zainteresowało; tacy mieszkańcy, nie będąc już zawiśli od widoków i fantazji właściciela dóbr (czyli jak to mówią włościanie nie będąc już na łasce pańskiéj) niezawodnie poświęcą się pracy dla własnego interesu z całą usilnością; usilniejszą pracą polepszą swoje mienie, przez co zapewniona zostanie dla właściciela dóbr ni zawodność dochodu z ziemi którą im w posiadanie oddał; właściciel znowu przez pomniejszenie obszarów folwarcznych (których niemógł nigdy należycie zagospodarować) pozbywszy się zbytecznego ciężaru i mozołu, jeżeli będzie czynnym i przedsiębierczym, przy wyższem od prostego rolnika usposobieniu, budzony przyrodzoną człowiekowi chęcią polepszenia swego bytu, w pomniejszonym obrebie obowiązków, postawi się w możności lepszego zarządzenia w pozostałem mu gospodarstwie; rzuci się do widoków przemysłowych, (o których dotąd przy mozolnem obszernem gospodarstwie nie miał czasu pomyśleć) i polepszy także swoje mienie. Czyliż to wszystko co się wyżéj powiedziało nie podniesie stanu jego dóbr, a w dalszych skutkach i stanu całego kraju.

Niech się więc nikt nie obawia strat, przez zmniejszenie obszarów folwarcznych ponieść się mogących, gdyż tego ani dopuszczać wypada; niech tu każdy obawiający się tego wypadku zwróci na to uwagę, że grunt od folwarku odpadły przyniesie mu z czynszu taki czysty dochód, jakiego gospodarstwo folwarczne nigdy mu nie dało, bo niech tylko wyznawca wielkich wysiewów folwarcznych rozważy, oceni i obliczy, wiele też mu przynosi dochodu czystego mórg ziemi folwarcznéj po potrąceniu wszystkich nakładów i ciężarów rządowych? a po takiem obliczeniu się, nabędzie zapewne przekonania, że mu nie mane jego wielkie zbiory tak dalece zabrały wydatki, że czysta pozostałość dochodu nigdy niewyrówna stałemu czynszowi.

Oprócz tego liczyć jeszcze także należy na pewny zysk przez zmniejszenie obszarów folwarcznych; grunta bowiem folwarku zmniejszonego, lepiéj jak dawniéj uprawiane i nawożone dawać będą o wiele większą jak dawniéj produkcję; a to tak dalece, że większość ta wyrówna może całéj produkcji, jaka z odpadłych części ziemi na siedziby czynszowe, praktykowana była. To mając na uwadze, przy zmniejszaniu obszarów folwarcznych, nie należy nawet zmniejszać dotychczasowych zabudowań, bo one nie będą zbyteczne, ani do pomieszczenia zbiorów, ani do pomieszczenia inwentarzy; bo pierwsze jak się to wy-

żéj powiedziało, powiększy lepsza uprawa i znawożenie gruntów, a drugich utrzymywana dotąd na wielkich folwarkach liczba, nigdzie rzeczywistéj potrzebie gruntowéj nie jest odpowiednią.

Kto się tylko przeto skłoni do zaprowadzenia w swoich dobrach siedzib czynszowych, w miejsce pańszczyźnianych, powinien się zaraz skłonić i do zmniejszenia obszarów folwarcznych, jest to warunek konieczny, i kto go opuści, niezawodnie narazi się na stratę, zresztą:

Radząc się praktyki, rzućmy badawcze oko za granicę np. na kraje niemieckie, Francji i Anglji; tam nie ma pańszczyzny, ale też i nie ma folwarków na którychby po kilkaset korcy (jak u nas) wysiewano—tamte narody niemające pańszczyzny i wielkich folwarków, mają za to więcéj ludzi przemysłowych i są bogate; my zaś przy wielkich folwarkach i pańszczyznie, jesteśmy jeszcze bardzo ubodzy, i dopóki ten zgubny systemat będzie u nas cierpiany, nigdy z tamtemi narodami w zamożności nie zrównamy się; bo ludzie pańszczyźniani, są to niewolnicy de facto, i pomiędzy ludźmi tak zobowiązanemi, przemysł ni gdy nie rozkwitnie; a jednakże nikt tego niezaprzeczy, że tyl ko przemysł ludzi i kraje bogaci.

Co do trzeciego. Nigdy nie można obawiać się zawodu w opłacie czynszu od posiadaczy siedzib czynszowych właścicielowi przypadającego, jeżeli tylko urządzenie i oczynszowanie takich siedzib zabezpieczać będą potrzebne ku temu warunki, to jest:

a) jeżeli siedziby czynszowe nie będą drobne;

b) jeżeli obowiązki czynszownika odpowiednie będą jego uposażeniu;

c) jeżeli przy nabyciu siedziby, zapłaci czynszownik właścicielowi wkupne.

Co do a. Siedziby drobne np. kil u albo kilkunasto morgowe, niezawodne być mogą dla właściciela dóbr, tylko w takim przypadku, jeżeli wieś z takiemi siedzibami, położona jest przy mieście albo przy jakich wielkich zakładach przemysłowych, gdzie jest zarobkowanie; lecz w miejscach niemających tak korzystnego położenia, siedziby drobne nie są pewne; każdą bowiem nadzwyczajna klęska losowa, postoje wojenne, tak mało uposażonego osadnika łatwo mogą zrujnować i do upadku przywieść, a gdy niema sposobności zarobienia pod bokiem, pomimo najlepszych chęci stanie się nie wypłatnym właścicielowi dóbr. W miejscach przeto niepodających sposobności do zarobkowania, kilko-morgowe siedziby tylko dla samych wyrobników (bez prawa wieczystego) i to tylko w bliskości folwarków mogą być urządzane i takie siedziby o ile nie będą przechodzić potrzeby gruntowéj, mogą być dla właściciela dóbr bardzo korzystnemi.

Siedziby zaś czynszowe z wiecznem prawem, nie powinny być nigdy mniéjsze od włóki polskiéj (jeżeli tylko miejsce nie podaje sposobności do zarobkowania.) Czynszownik tak uposażony koniecznie musi być zamożniejszym, i nie tak łatwo upadnie pod nadzwyczajnem nieszczęściem lub ciężarem; a jeżeli tylko będzie pracowitym, rządnym i przemyślnym, prędko pogorszony nieszczęściem stan naprawi i właściciel dóbr żadnego od niego zawodu nie dozna. Z takiego o względu nie powinien nawet być dozwolony podział siedziby, pomiędzy familię lub przez cząstkową przedaż prawa.

Co do b. Przy stanowieniu czynszu z siedziby i innych obowiązków dla właściciela dóbr (które także na wartość pieniężną ocenione być powinny) nie należy przekraczać wartości dzisiejszéj uposażenia, a mianowicie wartości ziemi na siedzibę oznaczonéj; czynsz bowiem powinien być ile możności umiarkowany, a jak tylko on będzie takim, nie może właściciel dóbr mieć obawy o zawód w opłacie; jeżeli zaś osadnik przez nierządność lub jakie nieszczęście okaże się niemożnym w wypełnianiu obowiązków, w takim razie prawo jego łatwo sprowadzi do siebie kupca i właściciel i w tym przypadku nie dozna żadnego zawodu.

Lepiéj jest żądać większego wkupnego, aby tym środkiem czyli przez procent od zapłaconego wkupnego czynsz był pomniejszony: większe wkupne zamożnego osadnika nie tyle odstręczy, jak czynsz za wysoki, bo wkupne zapłaci raz tylko, a czynsz obowiązywałby go na wieczne czasy.

Wartość dzisiejsza pieniężna obowiązków w miarę uposażenia, powinna być obróconą na ilość korcy żyta, podług jego ceny dzisiejszéj, ze średniego przecięcia 30 letnich cen tegoż ziarna w mieście stołecznem miejscowego powiatu praktykowanych wyciągniętéj.

Ustanowiony czynsz w ilości korcy żyta, pozostanie na wieczne czasy, zaś podług ugody może być uiszczany albo żytem w naturze jako osep, albo też pieniędzmi podług wartości żyta, w czasie ugody ocenionéj; ustanowiony jednak czynsz na pieniadze, co do swéj wysokości, może tylko trwać przez lat 30 poczem jeżeliby nadal miał być opłacany pieniędzmi, musi on być na nowo ustanowionym na następne lat 30 podług ceny średniéj żyta w upłynionych 30 latach w mieście powiatowem praktykowanéj.

Co do c. Warunek zapłacenia wkupnego przy objęciu siedziby czynszowéj powinien być koniecznym; wymaga tego bezpieczeństwo właściciela w punktualnem wykonywaniu obowiązków przez czynszownika przyjętych i uwaga, że czynszownik zapłaciwszy wkupne, dla nienarażenia się na jego utratę będzie usiłował w pracy i rządności, aby był w możności przyjętym obowiązkom czynić zadosyć.

Kończąc odpowiedź na pytanie trzecie, wypada jeszcze rozważyć obawę: *że nie mamy włościan usposobionych na czynszowników.* Lecz twierdzenie to nie jest oparte na żadnem doświadczeniu; bo jakbądź nie wiele jeszcze liczymy u nas właścicieli dóbr, którzy urządzili u siebie wsie czynszowe, przecież pomimo tylu słyszanych w pismach publicznych głosów za i przeciwko oczynszowaniu, żaden z takich nie odezwał się ze skargą, że mu oczynszowanie nie udało się. Twierdzenie więc takich którzy tego jeszcze nie doświadczyli, jedynie domysłem być zdaje się. Jeżeli zaś rzeczywiście miało to gdzie miejsce, to jeszcze zachodzi pytanie, kto takiego skutku był przyczyną? i czyli nie zbyteczne włościanina obowiązki w miarę jego uposażenia? zdaje się, że ten przypadek najprędzéj jest dopuszczalny, a gdzie tak postąpiono, nic dziwnego, że cel został zawiedziony. Nic bowiem włościanina tak nie zniechęca do pracy jak przeciążenie w obowiązkach; to nawet ich najczęściéj doprowadza do złego, które pomiędzy nimi widzimy; nie dopuszczajmy aby włościanin nie umiał się obliczać; oblicza się on prostym swoim sposobem, to jest porównywa czas pracy poświęcony, z korzyścią jaką przez to osiągnął. Rachunek taki przypada u niego wtedy kiedy wymłóci wszystko w stodole, je eli się okaże, że ma tyle, że (jak to zwykle mówią) wystarczy mu do nowego, wtedy jest spokojny i wtedy on nie ustanie w pracy; jest to nawet pobudka dla niego do większego w niéj usiłowania i dojścia do zamożności, jaka u wielu włościan widzieć się daje. Przeciwnie zaś, kiedy z kończącą się młocką w stodole, widzi włościanin, że się skończył jego sposób do żywienia siebie i familji, kiedy widzi, że przez cały przednowek wystawiony jest na cierpienie niedostatku zaspokojenia najpierwszych potrzeb życia, w takim przypadku choćby to był najrządniejszy i najpracowitszy człowiek, straci on chęć do pracy, bo nie widzi z niéj zaspokajającego dla siebie owocu, bo w posiadanym kawałku ziemi widzi tylko obowiązkami przepełniony gniotący go ciężar, bez odpowiednich korzyści; może kto powie, że czynszownik wolny od pańszczyzny powinien szukać pomocy w zarobku; prawda ale jeżeli w bliskości téj wsi jest sposobność do zarobkowania, np. jeżeli ma pod bokiem miasto, albo jaki zakład przemysłowy; ale gdzie tego nie ma? gdzież czynszownik zaro-

bić robota we dworze rządnego włościanina nie zainteresuje; bo tam najczęściéj zapłata za nią uiszczana bywa w karczmie, za pośrednictwem assygnat do karczmarza danych. Karczmarz zaś nie pieniędzmi ale gorzałką płaci, w takim zarobku zamiast ratunku, znajduje włościanin jeszcze jedną więcéj przyczynę do dalszéj dla siebie ruiny; stracił bowiem czas przy robocie i traci go jeszcze musi na próżno odbierając zapłatę, (to jest bałamucąc w karczmie) a co najgorsze, że przy takiéj zapłacie koniecznie usposobić się musi na nałogowego pijaka!

Nic podobno więcéj włościan nie sprowadza do karczem, jak *assygnaty zarobkowe, znaki zastępujące tam zasowie pieniądze* i *otwarte kredyty w karczmach*; gdzie tylko w dobrach te zgubne środki mają miejsce, tam właściciel takich dóbr nie może w nich mieć włościan zamożnych, bo sam ich zniewala do marnowania czasu w karczmie, i sam ich usposabia na nałogowych pijaków. Dla czego życzyć wypada, aby właściciele dóbr na te okoliczności szczególniéj zwrócili uwagę i aby usunęli je; powinni nawet w umowach dzierżawnych pod wielką odpowiedzialnością zakazywać dzierżawcom dawania assygnat do karczem, używania znaków pieniądze zastępujących i otwierania kredytów w karczmach dla miejscowych włościan.

W ostatku nie można twierdzić e u nas włościanie są wszyscy same tylko próżniaki, pijaki i bez zamożności; w naszym kraju jako rolniczym, ludność włościańska stanowi większość; gdyby ta większość złożona była z ludzi, samych tylko próżniaków, pijaków i bez zamożności kraj nasz przedstawiałby samą tylko nędzę; a przecież tak bardzo źle nie jest; w każdéj większości, uderzające w oczy *złe* czy *dobre* jest tylko *wyjątkiem*; w większości naszych włościan uderza nam w oczy *złe*, to jest odróżniający się *szczegół złego* od *ogółu dobrego*; bo gdyby ogół był *zły*, uderzałby nasze oczy odróżniający się szczegół *dobrych*; *złe* zatem jakie widzimy pomiędzy naszymi włościanami jest tylko wyjątkiem od ogółu *dobrego*.

Niech się przeto właściciele dóbr ziemskich nie obawiają, że systemat oczynszowania zrujnuje ich majątki, że nie mogą mieć sposobnych ludzi do objęcia siedzib czynszowych i że stracą z dóbr dotychczasowe dochody, obawa taka jest ze źle pojmowanéj rzeczy wywoływana. Do siedzib czynszowych (ale z prawem wieczystém) będą mieli ubieganie się wielkie, ze wszystkich rządnych i zamożnych włościan; przyjdą nawet ludzie zamożni z zagranicy; będą je brali officjaliści dworscy, wysłużeni niżsi urzędnicy: ale potrzeba tylko wszystkich zainteresować, dobrem urządzeniem i przystępnemi warunkami, a szczególniéj, aby wartość obowiązków nie przechodziła wartości ziemi, na siedzibę czynszową oznaczonéj. Systemat przeto oczynszowania, jeżeli tylko będzie podług dobrze pojętych zasad przedsięwzięty i wykonany, nie może nigdy być zawodnym; owszem zbogaci on dobra oczynszowane, a o ile takich skutków doznają szczegóły w kraju, o tyle jego stan ogólny podniesiony zostanie.

Zamykając powyższe myśli o systemacie czynszowym zwrócić jeszcze wypada uwagę, na ogólną zasadę, że nikt do tego przystępować nie powinien, bez ułożenia poprzednio należytego planu; uważać bowiem potrzeba na to, że tu się zawięzują stosunki wieczyste. Przy układzie zaś planu zaprowadzenia w dobrach systemu czynszowego, potrzeba pamiętać o następujących warunkach:

1) Aby dobra miały pomiar i mappę swéj przestrzeni;

2) Aby właściciel rozważył z względem na swoje siły i miejscowe okoliczności, o ile dotychczasowe obszary folwarczne powinny być pomniejszone;

3) Aby zaraz oznaczona była stała ogólna separacja przestrzeni leśnych od rolniczych, i folwarcznych od siedzib czynszowych;

4) Aby w przestrzeniach folwarcznych zostawione były odpowiednie przestrzenie ziemi, na zaprowadzenie małych kilko morgowych osad wyrobniczych do robocizny folwarcznéj;

5) Aby wszystkie siedziby czynszowe po wsiach oznaczone były podług systematu kolonialnego, to jest aby każdy czynszownik miał swoję rolę siedzibną nie w trzech polach, ale w jednem miejscu; a to tak dalece, że nawet z łąkami i pastwiskiem o ile to by się dało oznaczyć podług miejscowości. Jeżelib zaś łąki i pastwiska nie mogły być w połączeniu przy każdéj siedzibie, w takim wypadku łąki podzielone być powinny na oddzielne kawały kolonialne, jako dodatki do siedzib kolonialnych, a przestrzenie pastwisk można przeznaczyć wspólne, z wymienieniem tylko wiele tego pastwiska na jedną siedzibę przypada, dla wiadomości, do jak wielkiéj przestrzeni każdy czynszownik ma prawo;

6) Aby każdy czynszownik na swéj siedzibie zabudował się, a gdzieby dotychczasowi włościanie pańszczyźniani na siedziby czynszowe przechodzili, aby swoje budowle w ciągu najdaléj lat 6 z sobą przenieśli.

7) Aby wręb w lasach, a nawet zbieranina w nich drzewa na opał, bezpłatnie czynszownikom nie były dozwalane; chociażby nawet dobra w lasy za nadto obfitowały, a to z uwagi, iżby włościanie dla drzewa nabrali szacunku, ażeby tym sposobem oszczędniéj i bez marnotrawstwa takowego używali, i aby przez to zabezpieczyć lasy od niszczenia i uniknąć na przyszłość skarg i procesów ze strony czynszowników, z powodu nastąpić mogących w przyszłości ograniczeń w przystępie do lasów, gdy z powiększeniem się ludności w kraju, i zmniejszeniem się przestrzeni leśnych, drzewo nabierze większego szacunku.

Po zrobieniu takiego planu do urządzenia dóbr do systematu siedzib czynszowych, powinien zaraz właściciel ułożyć sobie warunki do umów (kontraktów) wieczystych, podług których siedziby wieczysto czynszowe są w jego dobrach do nabycia; niech takie warunki poda do wiadomości w dni targowe lub jarmarczne po miastach, a nawet w pismach publicznych, niech uwiadomi o nich miejscowych włościan.

Po takiem ogłoszeniu (jeżeli tylko warunki będą sprawiedliwe a tém samém dostępne) może być właściciel pewnym, że ludzie zamożni, którzy się będą czuć na siłach, zaraz się do niego zgłoszą. Dotychczasowi zaś włościanie którzyby nie byli w możności nabyć siedzib czynszowych, przejdą na osady wyrobnicze, które przy każdym folwarku jak się wyżéj powiedziało, urządzone dla nich będą.

Dla ułatwienia właścicielom dóbr którzyby zamierzyli zaprowadzić u siebie systemat czynszowy, załącza się tu przygotowany wzór z warunkami do umów czyli kontraktów, o nabycie siedzib czynszowych.

Z pomiędzy warunków zaprojektowanych, może się okazywać trudnym warunek 8 o exekucji w razie niewypłatności czynszownika, a to ze względu na długie formy dotychczasowego prawa o wywłaszczeniu, lecz przy prawie obecnie obowiązującem dogodniejszego przyjmować nie można.

Dla tego to pożądanem jest, aby do wywłaszczania siedzib czynszowych, mogło być przepisane prawo z formami krótszemi np:

Aby pretensja dziedzica do czynszownika, rozpoznawana i ustanawiana była przez sam tylko Sąd powiatowy w pierwszéj i ostatniéj instancji; żeby po uzyskaniu takiego wyroku sprzedaż prawa do posiadania siedziby czynszownikowi służącego, odbywała się przed Rejentem powiatowym, i żeby ją potwierdzał ostatecznie sąd powiatowy.

Tak skrócone formy prawa o wywłaszczeniu siedzib czynszowych, pomogłyby wiele do upowszechnienia się w naszym kraju systematu czynszowego; gdyż może nic bardziéj nie wstrzymuje właścicieli dóbr ziemskich od przyjęcia tego systematu, jak uwaga na przepisaną prawem długą i kosztowną drogę exekucyjną przeciwko zawodnym czynszownikom.

Pisałem w Warszawie w miesiącu Czerwcu 1844 roku.

J. S.

U M O W A

o wieczystą dzierżawę siedziby czynszowéj w dobrach ziemskich N w Powiecie N Guberuji N położonych.

Między N właścicielem dóbr ziemskich N w Powiecie N Gubernji N. położonych z jednéj, a N z drugiéj strony, zawartą została umowa w osnowie następującéj:

§. 1. N. wypuszcza N. w wieczystą dzierżawę początek swój od dnia N. miesiąca N. roku N. biorącą, siedzibę czynszową w obrębie wsi N. do dóbr N. należącéj położoną, przestrzeni ziemi, w siedlisku, ogrodzie, roli ornej, łąkach, pastwiskakh i nieużytkach, ogółem morgów N N. prętów N. N. miary nowopolskiéj obejmującą, na mappie ogólnéj dóbr N. (lub wsi N.) przez mierniczego przysięgłego N. sporządzonéj liczbą N. oznaczoną, a to pod następującemi warunkami.

§. 2. N, biorąc w wieczystą dzierżawę siedzibę w §. 1. wyżéj opisaną, będzie miał prawo tak jak właściciel do wszełkich z niéj użytków, tak zwycyajnych, jako i nadzwyczajnych, w taki jednak sposób, aby całość jéj nadwerężona nie była:— wyłączają się tylko od użyt ów wieczystego dzierżawcy, płody kruszcowe, tudzież prawo propinacyi, gdyż wieczysty dzierżawca, ani trunków wyrabiać, ani ich z obcéj własności na szynk lub inną spekulacyę sprowadzać nie jest moccn.

§. 3. Za wolność użytkowania z siedziby wydzierżawiającéj się, obowiazuje się wieczysty dzierżawca opłacać na rzecz właściciela dóbr N. corocznie w miesiącu Grudniu tytułem czynszu w monecie krajowéj podług stopy menniczéj ukazem Najjaśniejszego Pana Cesarza Wszech Rossyi Króla Polskiego daty 6 (18) Września 1841 roku ustanowionéj, po r. sr. N N. a to najregularniej, bez względu na jakiekolwiek przypadki losowe, zwyczajne i nadzwyczajne, przewidziane i nieprzewidziane, które nie będą dawać wieczystemu dzierżawcy żadnego prawa do żądania jakiejkolwiek ulgi w opłacie.

Czynsz wyżéj do opłaty ustanowiony, odpowiedni jest wartości żyta ziarnem korcy NN. garcy NN. miary nowopolskiéj, obliczonéj podług jego ceny średniéj, w stoleczném mieście miejscowego powiatu w upłynionych ostatnich 10 latach na targach praktykowanéj. Ilość korcy żyta ziarnem za podstawę do wymagania opłaty czynszu wyżéj oznaczona, pozostanie na zawsze stałą i nieodmienną: co się zaś dotycze wartości jego pieniężnéj, ta podług przyjętéj wyżéj zasady, obliczoną będzie na nowo, po upływie każdych lat 30, średnia cena w ostatniém 30-leciu praktykowana. Zatém wieczysty dzierżawca we wszystkich następnych 30 leciach, w takiéj wysokości czynsz pieniężny opłacać będzie obowiązany, jakie zastrzeżony wyżéj obrachunek ustanowi. Oprócz czynszu pieniężnego wyżéj ustanowionego, obowiązany będzie dzierżawca każdego roku dać pomoc czyli tak zwane szarwarki do folwarku N jakoto:

a) Przy uprawie roli wyorać własnym sprzężajem i narzędziem;

1) pod zasiewy jare czyli wiosenne, morgów 200 prętowych miary polskiéj NN;

2) pod zasiewy ozime mor. 200 pr. miary polskiéj NN;

b) Przy robieniu i zbiorze siana ściąć trawy na przestrzeni morgów 300 pręt miary polskiéj NN. ściętą trawę wysuszyć zgrabić, w kopy ułożyć, a następnie do folwarku N. zwieść.

c) Przy żniwie i zbiorze zboża, ściąć zboża na przestrzeni mor. 300 pręt. miary polskiéj N. N. związać, znieść, w mędle ułożyć, do stodół folwarku zwieść i w sasieku ułożyć.

d) Przy odstawie sprzedanego produktu z folwarku N. odbyć podróży fura dwu-bydelną mil NN. z ładunkiem jak następuje: jeżeli pszenicy korcy polskich N.; jeżeli żyta korcy pol. N.—jeżeli grochu korcy pol. N. jeżeli jęczmienia korcy pol. N. jeżeli owsa korcy pol. N jeżeli gryki korcy pol. N. jeżeli siana, centnarów 100 funtowych NN —Wszystkie wymienione wyżéj roboty, powinny być wykonane wiernie, porządnie i podług zasad gospodarskich.

Uwaga. Umawiając się o robociznę wypada ocenić wiele ona warta rzeczywiście podług ceny na mu dobrowolnie praktykującego się i tak ustanowioną wartość wliczyć do żądanéj opłaty z morga.

O dni do młocki nie warto się umawiać, lepiéj jest zaprowadzić na folwarku młockarnie.

§. 4. Oprócz czynszu i innych obowiazków dla dziedzica dóbr w § 3 opisanych, obowiązany jest dzierżawca wieczysty opłacać wszelkie podatki i ponosić wszelkie ciężary do téj siedziby ściągające się z praw i przepisów skarbowych, administracyjnych i policyjnych, tudzież z praw instytutów duchownych wynikające, teraźniejsze i przybyć mogące, przewidziane i nieprzewidziane, zwyczajne i nadzwyczajne, bez żadnego odwoływania się do dziedzica dóbr N., a to w taki sposób, jak gdyby był zupełnym téj siedziby właścicielem. Do allewiacji jednak w podatkach będzie miał prawo tak jak wszyscy posiadacze dóbr ziemskich.

§. 5. Obowiązany jest dzierżawca wieczysty pilnować całości granic siedziby zadzierżawionéj, roszczenia obcych odpierać, nawet sprawy sądowe stąd wynikłe własnym kosztem prowadzić. O każdem jednak roszczeniu i procesie lub naruszeniu przez kogo bądź granic siedziby, donosić natychmiast dziedzicowi powinien.

§ 6. Wszelkie budynki na siedzibie zadzierżawionéj potrzebne, wieczysty dzierżawca własnym kosztem stawiać i zawsze kompletne utrzymywać jest obowiązany —Nadto zapewnione one być winny w Dyrekcji Ubezpieczeń, na przypadek zniszczenia od ognia.

§. 7. Niewolno jest pod nieważnością zbywać prawa do dzierżawy siedziby z niniejszéj Umowy służącego, bez uzyskania poprzednio na to pozwolenia od dziedzica dóbr N Nawet przelew tego prawa tytułem spadku, za wiedzą dziedzica dziać się musi. Równie pod nieważnością niewolno jest wieczystemu dzierżawcy swéj siedziby dzielić na części i tak swych praw odstępować.

§. 8. Jeżeli dzierżawca wieczysty nie będzie punktualnym w opłacie należącego się dziedzicowi czynszu i nie będzie wykonywał innych przyjętych dla dziedzica obowiązków, i tak dalece zadłuży się: że dług razem wziąwszy wynosiłby jednoroczną całkowitą należność, w takim razie wolno będzie dziedzicowi dla zaspokojenia siebie, służące dzierżawcy prawo do posiadania siedziby na sprzedaż publiczną wystawić i przedaż tę dokonać, a to przy zachowaniu form prawem ogólném krajowém wskazanych.

§ 9. Koszta spisania niniejszéj umowy i wniesienia jéj do księgi wieczystéj dóbr N. zapłacą w jednéj połowie dziedzic, a w drugiéj wieczysty dzierżawca.

Umowę niniejszą w dwóch exemplarzach spisaną, po jéj odczytaniu i rozważeniu, przyjęli i podpisali.

Ś r e d n i a   C e n a   Ż y w n o ś c i.

Na ostatnich targach warszawskich i pragskich płacono za korzec żyta rs 1 k. 45 (zł. 9 gr. 20); pszenicy rs. 3 k. 34 (zł. 22 gr. 8); grochu polnego rs 1 k. 34 (zł. 8 gr. 28); cukrowego rs. 1 k. 87 (zł. 12 gr. 15); fasoli rs 3 k. 10 (zł. 20 gr. 20); gryki rs. 1 k. 46 (zł. 9 gr. 22); jęczmienia rs. 1 k. 32 (złp. 8 gr. 24); owsa kop. 93 (złp. 6 gr. 6); mąki pszennéj przedniéj rs 5 k. 21 (zł. 34 gr. 22); ordynaryjnéj 6 ćwierci rs. 5 k. 32 (zł. 35 gr. 14); pytlowéj rs 2 k. 25 (zł. 15 gr —); razowéj rs. — k. —); gryczanéj rs 1 k. 93 (zł. 12 gr. 26); kaszy jaglanéj rs. 4 k. 30 (zł. 28 gr. 20); gryczanéj zwyczajnéj rs. 3 k. 20 (zł. 21 gr. 10); drobnéj rs. 7 k. 15 (zł. 47 gr. 20).